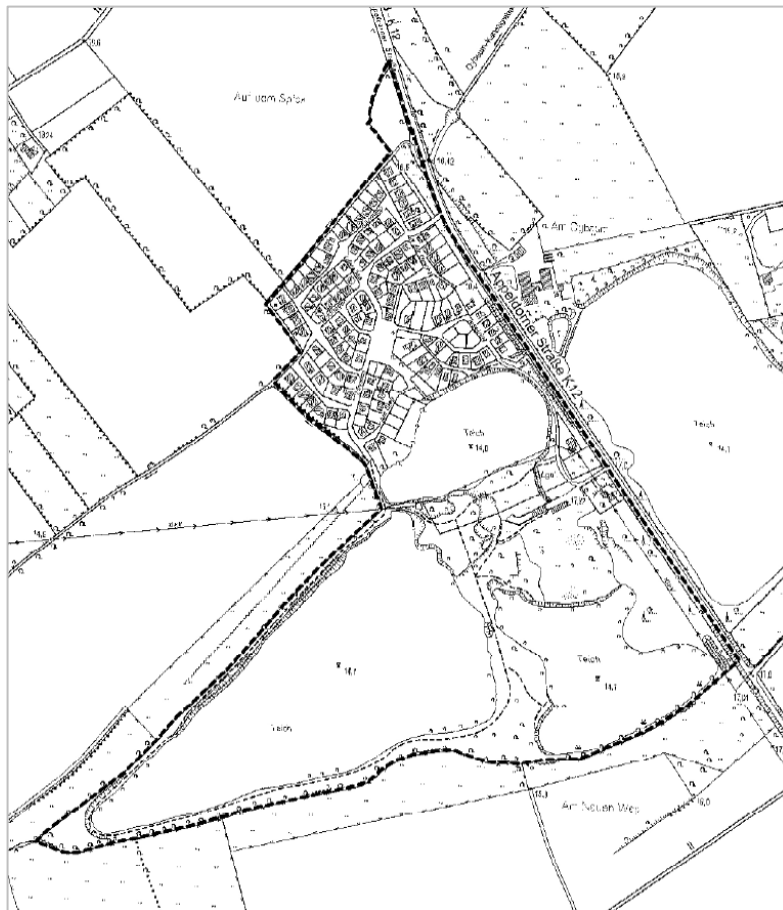




Begründung

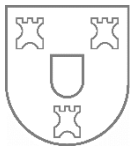
Bebauungsplan Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum – 22. Änderung



Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf

Stand: 18. Januar 2018



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung.....	1
2. Rahmenbedingung	1
3. Übergeordnete Planung	1
4. Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange	2
4.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB	3
4.2. Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB	3
4.3. Belange der Baukultur und des Ortsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB.....	4
4.4. Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	4
4.5. Belange der Wirtschaft und der Versorgung gem. § 1 (6) Nr. 8 BauGB	4
4.6. Belange des Verkehrs gem. § 1 (6) Nr. 9 BauGB	4
5. Festsetzungen und weitere Planinhalte	5
Textliche Festsetzungen.....	5
6. Rechtliche Grundlagen	6
7. Verfahrensvermerke	7



1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Rahmen eines Antrages auf Änderung des Gebietstypus wurde offensichtlich, dass im Planungsgebiet diverse Überschreitungen von bauplanungsrechtlichen Vorgaben vorzufinden sind. So wurden Gebäude errichtet, deren Dachneigung nicht den Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes entsprechen und Nebenanlagen gebaut, die eine größere Grundfläche aufweisen als planungsrechtlich zulässig. Abschließend existieren im Änderungsbereich mehrere Garagen, welche laut aktuell geltendem Recht im Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen sind. Um einen Rückbau der einzelnen Anlagen zu vermeiden und vor dem Hintergrund der Gleichberechtigung aller Bewohner wird der Bebauungsplan dahingehend, dass die entsprechenden Festsetzungen für das Gebiet angepasst werden, damit die errichteten Gebäude und Anlagen den Vorgaben des Rechtes entsprechen.

Ziel

Zielstellung ist die Aufhebung und Neufestsetzung von Maßen der baulichen Nutzung, der Grundfläche von Nebenanlagen im Erholungsgebiet sowie der allgemeinen Zulässigkeit von Garagen.

2. Rahmenbedingung

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kalkar hat die Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum - am 13.07.2017 beschlossen.

Lage und Größe

Der Geltungsbereich der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 umfasst eine Fläche von ca. 35,5 ha. Der Änderungsbereich entspricht in vollem Umfang dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum. Begrenzt wird das Plangebiet im Osten durch die Kreisstraße 12, Appeldorner Straße, im Süden durch die Flurstücke 20, 22, 23, 24 und 80 in der Flur 1, Gemarkung Appeldorn. Nördlich und westlich begrenzen die Flurstücke 353, 354, 356, 512, 517, 518 und 524 in der Flur 15, Gemarkung Hanselaer das Gebiet. Des Weiteren grenzt das Gebiet an die Flurstücke 1, 827, 890 und 960 in der Flur 12, Gemarkung Hönnepel.

Luftbildaufnahme des Plangebiets (2015)



3. Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), in Kraft getreten am 08. Februar 2017, weist die Stadt Kalkar als Grundzentrum aus. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu der übergeordneten Planung.

Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99), genehmigt durch die Landesbehörde am 12.10.1999, bekanntgemacht am 15.12.1999, ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Aussagen des Regionalplanes.

Im Gebietsentwicklungsplan ist unter Punkt 2.6 „Freiraum“ das Ziel Nr. 4 formuliert. Dieses besagt, dass Freizeit- und Erholungsanlagen, die an landschaftliche Voraussetzungen (wasserorientierte Anlage) gebunden sind, ihren Standort im Freiraum haben dürfen, soweit dies verträglich mit den dargestellten Freiraumfunktionen ist. Diesem Ziel des GEP 99 wird entsprochen, da das Sondergebiet die Zweckbindung „Wochenendhausgebiet“ besitzt. Das Gebiet wurde an vorhandenen Gewässerstrukturen errichtet, so dass der im Ziel aufgeführte Tatbestand erfüllt ist. Dementsprechend entspricht das Vorhaben den Vorgaben des GEP 99.



Des Weiteren sind im derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf die „Bereiche zum Schutz der Natur“ und die „Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“, so wie sie im GEP 99 noch dargestellt waren, nicht mehr vorhanden.

Flächennutzungsplan

Der Bereich der Planänderung ist im Flächennutzungsplan, wirksam durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 12.05.1977 und inzwischen mehrfach geändert, als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, als Fläche für die Landwirtschaft und als Wasserfläche dargestellt. Demnach entspricht die Darstellung den Aussagen des Planwerkes.

Im derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Kalkar ist das Gebiet als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, als Fläche für die Landwirtschaft und als Wasserfläche dargestellt. Somit entspricht die Änderung des Bebauungsplanes auch den Vorgaben des zukünftig wirksamen Flächennutzungsplanes für die Stadt Kalkar.

4. Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange

Planung

Durch die Planänderung sollen derzeit im Gebiet vorhandene bauplanungsrechtliche Missstände beseitigt werden. Im Laufe der Zeit wurden bauliche Nebenanlagen, Garagen und Gebäudedächer errichtet, welche nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprachen. Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden diese nun im Nachhinein legalisiert. Durch die Zulässigkeit von Garagen, der größeren Grundfläche von Nebenanlagen und die Änderung der festgesetzten Dachneigung für Dächer der Wochenendhäuser kann eine Beseitigung der derzeitigen Missstände vermieden werden und ein bauordnungsrechtlich vertretbarer Zustand hergestellt werden.

Die Änderung der Festsetzungen ist sinnvoll, da sie in erster Linie der Festigung des Ist-Zustandes dient und sie den Bedürfnissen der Eigentümer Rechnung trägt.

Übersicht über den Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum – mit Änderungen

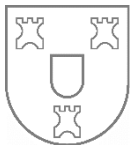


Planverfahren

Das Verfahren wird gemäß den Vorgaben des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Aufgrund der öffentlichen Diskussion fand diese jedoch im Zeitraum vom 07.08.2017 bis zum 21.08.2017 einschließlich statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 20.10.2017 bis 20.11.2017 einschließlich statt.

Es wird jedoch auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet. Es werden keine Eingriffe erwartet, die einer Ausweisung von Ausgleichsflächen bedürfen.



Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nachfolgende Belange, die unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgelistet sind, sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im nachfolgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderung an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse	✓
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	✓
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes	✓
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	✓
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft und der Versorgung	✓
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	✓
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	X

4.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB

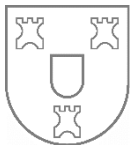
Wohnverhältnisse

Das Plangebiet ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Nutzung der Gebäude zu Erholungszwecken, so dass die Anforderungen an gesunde und sichere Wohnverhältnisse weiterhin gegeben sind. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung bedarf zu gegebener Zeit gegebenenfalls eines separaten Verfahrens.

4.2. Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnbedürfnisse

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden die vorhandenen baulichen Anlagen legalisiert, ein Rückbau kann dadurch vermieden werden. Durch die Änderung wird den Bewohnern ermöglicht, das eigene Wohnumfeld qualitativ aufzuwerten, wodurch die Wohnbedürfnisse entsprechend gewürdigt werden.



4.3. Belange der Baukultur und des Ortsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB

Ortsbild Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Garagen ermöglicht. Da derzeit aber bereits auf vielen Grundstücken Garagen im Sinne der Sonderbauverordnung NRW vorhanden sind und es vor Ort viele überdachte Stellplätze gibt, wird das Ortsbild durch die Änderung nicht nachhaltig gestört, so dass dieses Schutzgut nicht negativ berührt wird.

4.4. Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Mensch Das Plangebiet dient dem Erholungswohnen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird diese Funktion nicht negativ beeinflusst.

Immissionen Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Ist-Zustand gestärkt. Es werden keine zusätzlichen Immissionen erwartet.

Gewässer Im Plangebiet selbst liegen mehrere Gewässer und auch umliegend sind diverse Gewässerstrukturen vorzufinden. Diese werden aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht negativ beeinflusst, so dass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut gesehen werden.

Natur und Landschaft Die Änderung des Bebauungsplanes sichert den derzeit vorhandenen Zustand des Erholungsgebietes Oybaum. Negative Auswirkung auf die Natur oder die Landschaft sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Artenschutz Wie oben bereits beschrieben, sichert die 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum – den vorhandenen Zustand des Gebietes ab. Durch die Umsetzung der Planung werden keinen Tier- und Pflanzenarten negativ beeinflusst, so dass davon auszugehen ist, dass es keine Auswirkungen im Bereich des Artenschutzes geben wird.

Boden Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen wird lediglich die derzeitige bauliche Situation planungsrechtlich gesichert. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu sehen.

4.5. Belange der Wirtschaft und der Versorgung gem. § 1 (6) Nr. 8 BauGB

Kanalisation Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Kanalisationsnetz innerhalb der zugehörigen Erschließungsanlagen ist sichergestellt. Anfallendes Ab- und Niederschlagswasser wird über das öffentliche Kanalisationsnetz abgeführt. Die Leistungsfähigkeit ist sichergestellt.

Versorgungsleitungen Die Versorgung des Plangebiets mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger gewährleistet.

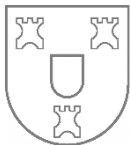
Abfall Der anfallende Abfall wird gem. den §§ 17 Abs. 1 und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz öffentlich abgefahren. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

4.6. Belange des Verkehrs gem. § 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um ein Sondergebiet mit der Zweckbindung „Wochenendhausgebiet“. Da dieses der Erholung dient, ist eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nicht erforderlich.

Kraftfahrzeuge Die innere verkehrliche Anbindung erfolgt über Erschließungsstraßen. Diese sind über die Straße „Wildhagen“ an die Kreisstraße 12, Appeldorner Straße an das übrige Stadtgebiet und die umgebenden Gemeinden angeschlossen. Die Anbindung ist demnach gesichert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Belastung der Infrastruktureinrichtungen kommen.

Fuß- und Radverkehr Entlang der Appeldorner Straße ist ein Geh- und Radweg vorhanden. Über diesen ist der Änderungsbereich an die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile angebunden. Zusätzliche Verkehre durch die Änderung sind nicht zu erwarten.



5. Festsetzungen und weitere Planinhalte

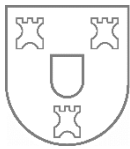
Mit der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum – werden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen.

Textliche Festsetzungen

- „(1) Das Wochenendhausgebiet Oybaum dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern
- (2) Zulässig sind
1. Wochenendhäuser mit einer Dachneigung von mehr als 30° bis zu einer Grundfläche von 65 m²,
 2. Wochenendhäuser mit einer Dachneigung bis 30° bis zu einer Grundfläche von 95 m²,
 3. Garagen und Stellplätze (einschl. Carports) auf den überbaubaren Grundstücksflächen,
 4. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, die in Angliederung an den Hauptbaukörper errichtet werden, bis zu einer Grundfläche von 10 m² auf den Baugrundstücken,
 5. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, die nicht in Angliederung an den Hauptbaukörper errichtet werden, bis zu einer Grundfläche von 15 m² auf den Baugrundstücken.
- (3) Nicht zulässig sind
- Garagen und Stellplätze (einschl. Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen“

Punkt 4 der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum – wird durch diese 22. Planänderung nicht ersetzt

Durch die Änderung der Festsetzungen werden die baulichen Anlagen in ihrer derzeitigen Ausgestaltung planungsrechtlich abgesichert, so dass die Anpassung der textlichen Festsetzungen als sinnvoll und notwendig erachtet wird.



6. Rechtliche Grundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Kalkar, Fachbereich Planen – Bauen – Umwelt, Verwaltungsneubau, Markt 20, 47546 Kalkar eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.06.2017 (BGBl. I, S. 1298)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 14, des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1298)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1980 (GV. NRW 1980, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1298)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I, S. 567)

Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf (DSchVO), vom 02.08.2000 (Abl. Reg. Ddf. 2000 S. 238)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW 1995 S. 926), ; neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I, S. 626)



7. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte Überblick im Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur oder textliche Festsetzungen dargestellt.

§ 2 (1)	13.07.2017	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
§ 3 (1)	07.08.2017 – 21.08.2017	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
§ 4 (1)	07.08.2017 – 21.08.2017	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
§ 3 (2)	20.10.2017 – 20.11.2017	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
§ 4 (2)	20.10.2017 – 20.11.2017	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)	Datum	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Kalkar, den 18.01.2018

Welling

Sundermann

Stadtoberbaurat